



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
20 октября 2025 года

Дело №А41-38160/2025

Резолютивная часть решения объявлена 01 октября 2025 года
Полный текст решения изготовлен 20 октября 2025 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.В. Цховребовой при ведении протокола судебного заседания помощником судьи О.Н. Кулаевой, рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Домодедовская эксплуатирующая компания» (ОГРН: 1125009004845, Дата присвоения ОГРН: 12.11.2012, ИНН: 5009085713; 142003, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ДОМОДЕДОВО, УЛ РАБОЧАЯ (ЗАПАДНЫЙ МКР.), Д. 46, К. 1)

к Министерству по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области (ОГРН: 1035004463230, ИНН: 5024058560, 143407, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КРАСНОГОРСК, Б-Р СТРОИТЕЛЕЙ, Д.1)

третье лицо:

- общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГЮНАЙ» (ОГРН: 1065009019327, Дата присвоения ОГРН: 10.11.2006, ИНН: 5009055162; 142002, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.О. ДОМОДЕДОВО, Г ДОМОДЕДОВО, МКР. ЗАПАДНЫЙ, УЛ ТЕКСТИЛЬЩИКОВ, Д. 31, ПОМЕЩ. 017)

об оспаривании и об обязанности

при участии в заседании:

от заявителя – Бородина С.Г., ген. дир. лично, паспорт РФ, решение от 30.11.2024, приказ № 1 от 01.12.2024; Поляков Р.С., паспорт РФ, дов-ть от 16.02.2025. диплом предъявлен.

от заинтересованного лица – Петрыкин Р.Н., паспорт РФ, дов-ть № ПУ-14/2025 от 27.11.2025, диплом.

от третьего лица – Пашенко Е.Н., паспорт РФ, дов-ть от 11.09.2025, диплом.

Свидетель: Еремина Е.Н., паспорт РФ.

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Домодедовская эксплуатирующая компания» обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к Министерству по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области со следующими требованиями:

1. Признать незаконным решение Министерства по содержанию территорий и

государственному жилищному надзору Московской области № Р001-9629810085-93892187 от 04.04.2025 об отказе во внесении изменений в реестр лицензий Московской области в отношении многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31.

2. Обязать Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области внести в реестр лицензий Московской области сведения о нахождении в управлении ООО «Домодедовская Эксплуатирующая Компания» многоквартирного дома, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31.

3. Обратить решение суда к немедленному исполнению.

В судебном заседании в порядке статьи 163 АПК РФ объявлялся перерыв до 01.10.2025.

Представитель заявителя поддержал заявленное требование по основаниям, изложенным в заявлении и письменных возражениях.

Представитель Министерства заявленное требование не признал, по основаниям, изложенным в отзыве на заявление.

Представитель третьего лица просил суд отказать в удовлетворении заявленных требований.

Исследовав материалы дела в полном объеме, оценив представленные доказательства и заслушав представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд установил следующее.

Общество является управляющей организацией в отношении многоквартирных жилых домов в г. Домодедово на основании лицензии № 027000039.

14.01.2025 решением внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31 (далее – МКД), оформленном протоколом № 1Э/2025 от 14.01.2025, ООО «ДомЭксКом» выбрано для управления данным многоквартирным домом.

В связи с заключением договора управления многоквартирным домом № 18 от 25.01.2025 ООО «ДомЭксКом» обратилось с заявлением в Министерство по содержанию территорий и государственному жилищному надзору Московской области о внесении изменений в реестр лицензий Московской области.

Решением № Р001-9629810085-93892187 от 04.04.2025 на основании п.п. «а» п. 9 Приказа № 938/пр Обществу было отказано во внесении изменений в реестр лицензий Московской области по МКД.

Общество, считая, что при подаче заявления представлены предусмотренные Порядком и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 №938/пр, документы, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В обоснование заявления общество ссылалось на то, что в период с 16.11.2024 по 14.01.2025 в многоквартирном доме, расположенном по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Западный, ул. Текстильщиков, д. 31, - проведено общее собрание собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием региональной системы ЕИАС ЖКХ, решения которого оформлены протоколом № 1Э/2025 от 14.01.2025 (далее – ОСС);

по результатам ОСС принято решение о выборе ООО «ДомЭксКом» для управления многоквартирным домом и заключен договор управления многоквартирным домом № 18 от 25.01.2025, в связи с чем ООО «ДомЭксКом» обратилось с заявлением в Минчистоты о внесении изменений в реестр лицензий Московской области;

сообщение о проведении ОСС было размещено администратором в Единой информационно-аналитической системе жилищно-коммунального хозяйства Московской

области (ЕИАС ЖКХ) и направлено каждому собственнику помещений в МКД посредством системы. Кроме того, сообщение о проведении ОСС размещено в общедоступных местах МКД – во всех подъездах многоквартирного дома, о чем имеется акт о размещении данного сообщения;

факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД в системе подтверждается совокупностью представленных доказательств (копией сообщения о проведении ОСС, сведениями из системы ЕИАС ЖКХ, копиями электронных уведомлений о проведении собрания). Факт размещения сообщения о проведении ОСС в МКД во всех подъездах многоквартирного дома подтверждается фотографиями и актом о размещении сообщения;

надлежащее уведомление собственников помещений в МКД об общем собрании подтверждается поступлением в ЕИАС ЖКХ решений (бюллетеней) собственников в период проведения собрания с 16.11.2024 по 14.01.2025, что свидетельствует об их информированности о проведении общего собрания;

в представленном в материалы дела реестре собственников содержится полная информация: ФИО/наименование собственника, номер помещения, сведения о форме собственности и реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников;

из представленных в материалы дела скриншотов из системы ГИС ЖКХ, протокол ОСС и иные документы о проведении ОСС размещены во вкладке «Протокол собрания собственников», договор управления № 18 от 25.01.2025 размещен во вкладке «Договор управления и приложения». Все вышеуказанные документы размещены на одной странице в системе ГИС ЖКХ и имелись в доступе у Минчистоты;

согласно протоколу ОСС № 1Э/2025 от 14.01.2025 по вопросу № 6: принято решение избрать председателем совета дома Демину Л.В., по вопросу № 13: принято решение уполномочить председателя совета дома заключить от имени всех собственников помещений в МКД договор управления с ООО «Домэкском»;

Минчистоты было представлено подтверждение выбора на пост председателя совета дома Деминой Л.В., подписавшей договор управления МКД.

Выслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в заявлении, арбитражный суд пришел к выводу, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Частью 1 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) установлено, что граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

Согласно части 1 статьи 198 и части 4 статьи 200 АПК РФ, для признания оспариваемых действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, незаконными необходимо наличие одновременно двух обязательных условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение им прав и охраняемых законом интересов заявителя, а также незаконного возложения ими на заявителя обязанности, создающей иные препятствия для осуществления заявителем предпринимательской и иной экономической деятельности.

С учетом нормативной совокупности статьи 65 и части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

При этом, исходя из правил распределения бремени доказывания, установленных статьями 65, 198, 200 АПК РФ, обязанность доказывания факта нарушения своих прав и законных интересов возлагается на заявителя.

Из материалов дела следует, что осуществляя проверку представленных обществом заявления о внесении изменений в реестр лицензий Московской области и документов в отношении МКД на предмет соблюдения условий, указанных в пункте 5 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.12.2015 №938/пр, управлением выявлено нарушение подпункта «г», пункта 5 Приказа 938/пр, что выразилось в следующем:

заявителем в ГИС ЖКХ размещены приложения к протоколу ОСС, содержащие существенные нарушения жилищного законодательства Российской Федерации: отсутствует подтверждение уведомления собственников о проведении ОСС в системе или региональной информационной системе, отсутствует подтверждение направления уведомления каждому собственнику помещения в МКД заказным письмом, отсутствует подтверждение вручения уведомления каждому собственнику помещения в МКД под роспись, не представлена копия решения ОСС, на котором выбран иной способ уведомления собственников о проведении ОСС, путем размещения уведомления в общедоступных местах МКД, сообщение о проведении общего собрания в ГИС ЖКХ не размещено;

в части решений собственников помещений в МКД отсутствуют реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение,

заявителем в ГИС ЖКХ реестр собственников помещений в МКД размещён во вкладке «Реестр собственников, подписавших договор». Однако реестр собственников помещений в МКД необходимо разместить во вкладке «Протокол собрания собственников»,

заявителем в ГИС ЖКХ размещен договор управления, подписанный Председателем Совета МКД в отсутствии подтверждения выбора его на данный пост.

На основании статей 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений, в том числе путем заключения договора управления домом с управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (часть 3 статьи 161 ЖК РФ).

В части 8.2 статьи 162 ЖК РФ установлено право собственников помещений на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом.

Таким образом, право выбора способа управления многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, которые могут изменить выбранный способ управления.

Согласно части 2 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В соответствии с частью 2 статьи 198 ЖК РФ в случае изменения перечня многоквартирных, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением договора управления МКД, лицензиат обязан разместить эти сведения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно пунктам 2.1, 2.2 состава сведений, утверждённого приказом Минкомсвязи России № 368, Минстроя России от 29.09.2015 № 691/пр «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», в случае заключения договора управления МКД по результатам проведения общего собрания собственников помещений в МКД, в ГИС ЖКХ, в том числе размещается электронный образ решения (протокола) ОСС о выборе управляющей организации, а также протокола ОСС, которым собственники помещений в МКД утвердили условия договора управления МКД.

Требования к оформлению протоколов ОСС (далее - Требования) утверждены приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Согласно пункту 20 Требований, обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников;

б) копия текста сообщения о проведении общего собрания;

в) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе в соответствии с частью 4 статьи 45, частью 2 и 3 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

г) списки присутствующих и приглашенных лиц;

д) документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;

е) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня общего собрания;

ж) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном общем собрании, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их (для физических лиц - сведения, предусмотренные подпунктом "а" пункта 13 настоящих Требований, для юридических лиц -

сведения, предусмотренные подпунктом "б" пункта 13 настоящих Требований), дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

Пунктом 21 Требований установлено, что приложения к протоколу ОСС являются неотъемлемой частью такого протокола.

Таким образом, лицензиат, при размещении информации о заключении договора управления по результатам ОСС, обязан разместить в ГИС ЖКХ, в том числе протокол ОСС о выборе управляющей организации и утверждении условий договора управления в полном объеме, а именно с приложениями, являющимися его неотъемлемой частью.

В соответствии с подпунктом «г» пункта 5 Порядка, при рассмотрении заявлений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, органом государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации осуществляется проверка на предмет выполнения заявителем вышеуказанного требования о размещении информации в ГИС ЖКХ.

Заявителем посредством ГИС ЖКХ направлена заявка о заключении договора управления МКД, указанным в заявлении. В ходе рассмотрения указанной заявки установлено, что заявителем размещены приложения к протоколу ОСС, содержащие существенные нарушения жилищного законодательства Российской Федерации, а именно:

Отсутствует подтверждение уведомления собственников о проведении ОСС в системе или региональной информационной системе, отсутствует подтверждение направления уведомления каждому собственнику помещения в МКД заказным письмом, отсутствует подтверждение вручения уведомления каждому собственнику помещения в МКД под роспись, не представлена копия решения, на котором выбран иной способ уведомления собственников о проведении ОСС, путем размещения уведомления в общедоступных местах МКД (часть 4 статьи 45 ЖК РФ, подпункт «в» пункта 20 Требований). Сообщение о проведении общего собрания в ГИС ЖКХ не размещено.

Согласно части 4 статьи 45 ЖК РФ, собственник, иное лицо, указанное в настоящем Кодексе, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в системе или региональной информационной системе при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме этого сообщения, а также направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись, или размещено в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

В части решений собственников помещений в МКД отсутствуют реквизиты документа, подтверждающего право собственности на указанное помещение (подпункт «ж» пункта 20 Требований).

Также заявителем в ГИС ЖКХ реестр собственников помещений в МКД размещён во вкладке «Реестр собственников, подписавших договор». Однако реестр собственников помещений в МКД необходимо разместить во вкладке «Протокол собрания собственников».

Согласно пункту 2.2 Составы сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в ГИС ЖКХ, утвержденного совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29.09.2015 № 368/691/пр, в ГИС ЖКХ подлежит размещению электронный образ договора

управления многоквартирным домом либо договор управления многоквартирным домом, заключенный в электронной форме, в том числе с использованием ГИС ЖКХ. При этом электронный образ документа подразумевает полное отражение его содержания, в том числе отражение подписей граждан, если они имеются в этом документе.

Однако заявителем в ГИС ЖКХ размещен договор управления, подписанный Председателем Совета МКД в отсутствие подтверждения выбора его на данный пост.

Данный факт нашел свое подтверждение в ходе рассмотрения дела.

В силу статьи 65 АПК РФ обязанность доказывания нарушения прав и законных интересов оспариваемым решением лежит на лице, обратившемся в арбитражный суд с заявлением в порядке статьи 198 АПК РФ.

Вместе с тем, доказательств нарушения прав и законных интересов оспариваемым решением обществом в материалы дела не представлено.

Таким образом, при отсутствии предусмотренной законодателем совокупности обстоятельств: противоречие оспариваемого решения требованиям законодательства, и нарушение оспариваемым решением прав и законных интересов заявителя, оснований для удовлетворения заявленных обществом требований, - в рассматриваемом случае не имеется.

Согласно части 3 статьи 201 АПК РФ в случае, если арбитражный суд установит, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и не нарушают права и законные интересы заявителя, суд принимает решение об отказе в удовлетворении заявленного требования.

С учетом изложенного, у суда отсутствуют правовые основания для удовлетворения требований заявителя.

В связи с отказом в удовлетворении заявленных требований, расходы понесенные заявителем на оплату государственной пошлины в порядке статьи 110 АПК РФ возмещению не подлежат.

Руководствуясь статьями 65, 71, 110, 167–170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

Судья

А.В. Цховребова